RESEARCH HIGHLIGHT

May 2005

Socio-economic Series 05-017

ACCEPTANCE OF MANUFACTURED HOUSING IN FIRST NATIONS COMMUNITIES IN ATLANTIC CANADA

BACKGROUND

First Nations are growing population groups that experience a disproportionate share of housing-related challenges and can benefit from an increased number of affordable and quality housing options. The aim of this project was to identify barriers to, and opportunities for, economic and social development that can be derived from the broader adoption of manufactured housing on First Nations reserves in Atlantic Canada.

The study explores provision of manufactured housing as one of the approaches to addressing housing needs on First Nations reserves in Atlantic Canada by identifying:

- challenges to greater acceptance of manufactured housing;
- potential strategies to overcome these challenges; and
- economic and social development benefits that may be derived from manufactured housing.

METHODOLOGY

Study goals were achieved by undertaking several steps, including:

- provision of relevant and practical information to help First Nations representatives identify the pros and cons of manufactured housing for their particular communities;
- facilitation of a collective forum and exchange of opinions and ideas between First Nations and manufactured housing industry representatives in the Atlantic Region;
- establishment of a reference base for potential comparison among First Nations communities and researchers in this region and across Canada.

Specifically, this was achieved through:

- project planning;
- meetings, interviews and contextual information collection;
- manufactured housing product demonstrations and plant tours;
- follow-up and stakeholder consultations; and
- preparation of a research report.

A participatory approach to the research was taken in order to collect qualitative data and encourage joint learning and increased communication among stakeholders. It included consultations with the project participants and informants, periodic validation of information acquired, and refinement of inquiry tools. The main sources of primary data were meetings with manufactured housing sector representatives and in-depth interviews with representatives of First Nations communities in New Brunswick, Nova Scotia, Prince Edward Island and Newfoundland and Labrador.

Informant feedback was received on particular aspects of manufactured homes, including:

- cost
- design
- technical performance
- installation and building material quality control
- service and warranties
- relative depreciation
- operating costs

First Nations community and manufactured housing industry representatives shared valuable suggestions toward potential action steps to be taken in order to turn manufactured housing into a more competitive housing alternative on First Nations reserves in Atlantic Canada.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

106-02976/

FINDINGS

The findings provide insight into general characteristics of manufactured homes on First Nations reserves in Atlantic Canada including their relative share in the overall housing stock, their age and condition. Over the last 20 years, First Nations communities in Atlantic Canada experienced a marked increase in numbers of manufactured homes. Of course, the numbers, age and condition of manufactured homes vary from one community to another. Overall, the share of manufactured homes on reserves is around 10 per cent of all housing. This represents approximately half of the estimated share (about 20 per cent) of manufactured housing in the Atlantic region's non-Aboriginal communities.

Attitudes toward manufactured housing vary among individuals/families in the same community and from one First Nations community to another. The reputation of manufactured housing among First Nations community leaders is closely related both to previous experience with manufactured housing products and to the potential of manufactured housing to encourage community economic development.

Respondents agreed that they would embrace manufactured housing more fully if the communities themselves could benefit more from the housing production itself.

Informants suggested steps be taken to:

- facilitate information provision and consumer education;
- support the manufactured housing industry education efforts on housing-related issues of First Nations populations;
- strengthen First Nations capacity to implement their own housing policies, programs and plans;
- involve First Nations communities and their membership in the production aspect of manufactured housing;
- promote First Nations homeowners' efforts to care for their homes by introducing and supporting an education program focusing on manufactured home maintenance and repairs;
- make manufactured housing more competitive in the First Nations context;
- create First Nations manufactured housing industry business interaction and conflict resolution mechanisms. This would foster greater transaction transparency and closer communication between First Nations representatives (including political and housing professionals), manufactured housing producers, suppliers and retailers.

CONCLUSION

By bringing together Atlantic region representatives of First Nations communities and the manufactured housing industry, a better understanding was fostered of the perceptions, needs and opportunities. This could be useful to First Nations, the manufactured housing industry, and program providers in improving housing access and supply to First Nations communities.

CMHC Project Manager: Susan I. Fortune

Researcher: Dr. Ausra Burns, Research Associate, Rural and Small Town Programme, Mount Allison University

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the *National Housing Act*, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

To find more *Research Highlights* plus a wide variety of information products, visit our Web site at

www.cmhc.ca

or contact:

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Phone: 1 800 668-2642
Fax: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. Canada Mortgage and Housing Corporation assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

63972

LE POINT EN RECHERCHE

Mai 2005

Série socio-économique 05-017

RÉCEPTION DES MAISONS USINÉES DANS LES COLLECTIVITÉS DES PREMIÈRES NATIONS DU CANADA ATLANTIQUE

CONTEXTE

Les Premières nations constituent des groupes en croissance de la population qui éprouvent une part disproportionnée des problèmes de logement et qui pourraient profiter d'un nombre accru de choix de logements abordables et de qualité. Le but de ce projet était de relever les obstacles à l'expansion économique et sociale et les possibilités que peut offrir, à cet égard, l'adoption plus généralisée de l'habitation usinée dans les réserves des Premières nations du Canada atlantique.

L'étude explore l'offre de maisons usinées comme moyen de contribuer à la réponse aux besoins de logement dans les réserves des Premières nations du Canada atlantique en faisant ressortir :

- les difficultés liées à une meilleure réception de l'habitation usinée;
- les stratégies qui pourraient servir à surmonter ces difficultés;
- les avantages sur le plan de l'expansion économique et sociale qui pourraient découler du recours aux maisons usinées.

MÉTHODOLOGIE

On a réalisé les objectifs de l'étude grâce aux mesures suivantes :

- communication de renseignements pertinents et pratiques visant à aider les représentants des Premières nations à préciser les avantages et les inconvénients de l'habitation usinée pour leurs collectivités particulières;
- facilitation d'une tribune collective et d'un échange d'opinions et d'idées entre les Premières nations et les représentants du secteur de l'habitation usinée de la région de l'Atlantique;
- établissement de données de référence en vue d'une possible comparaison des collectivités des Premières nations et chercheurs de cette région, avec ceux du reste du Canada.

Plus précisément, cela a été possible grâce à ce qui suit :

- planification du projet;
- réunions, entrevues et collecte d'information contextuelle;
- démonstrations de produits liés à l'habitation usinée et visites d'usines;
- suivi et consultations auprès des groupes intéressés;
- préparation d'un rapport de recherche.

On a adopté, pour la recherche, une démarche participative qui a permis de recueillir des données qualitatives et a favorisé un apprentissage collectif et une communication accrue entre les intéressés. La démarche comportait des consultations avec les participants au projet et les personnes interrogées, une validation périodique de l'information recueillie et l'affinement des outils d'enquête. Les principales sources de données primaires étaient des réunions avec des représentants du secteur de l'habitation usinée et des entrevues en profondeur avec des représentants des collectivités des Premières nations du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador.

On a recueilli les réactions des personnes interrogées sur des aspects particuliers des maisons usinées, notamment :

- le coût;
- la conception;
- le comportement technique;
- le contrôle de la qualité de l'installation et des matériaux de construction;
- le service et les garanties;
- la dépréciation relative;
- les frais de fonctionnement.

Les représentants des collectivités des Premières nations et du secteur de l'habitation usinée se sont fait des suggestions utiles sur les mesures qu'il faudrait prendre pour que l'habitation usinée devienne une solution de logement plus concurrentielle dans les réserves des Premières nations du Canada atlantique.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

CONSTATATIONS

Les constatations permettent de comprendre les caractéristiques des maisons usinées dans les réserves des Premières nations du Canada atlantique, entre autres sur le plan de leur part respective du parc de logements, de leur âge et de leur état. Au cours des vingt dernières années, on a constaté dans les collectivités des Premières nations du Canada atlantique une hausse marquée du nombre de maisons usinées. Bien entendu, le nombre, l'âge et l'état des maisons usinées varient d'une collectivité à l'autre. Dans l'ensemble, les maisons usinées représentent environ 10 % de la totalité des logements. Cela correspond à peu près à la moitié de la part estimative (environ 20 %) des maisons usinées dans les collectivités non autochtones de la région de l'Atlantique.

Les attitudes relatives à l'habitation usinée varient d'un particulier et d'une famille à l'autre, à l'intérieur d'une même collectivité, et d'une collectivité des Premières nations à l'autre. La réputation de l'habitation usinée parmi les dirigeants des collectivités des Premières nations est étroitement liée à l'expérience acquise, quant aux produits de l'habitation usinée, et aux possibilités qu'elle offre pour ce qui est de favoriser l'expansion économique communautaire.

Les personnes interrogées ont admis qu'elles auraient moins de réserves à adopter l'habitation usinée si les collectivités pouvaient tirer profit de la production des maisons.

Les personnes interrogées ont proposé des mesures à prendre pour :

- faciliter la communication d'information et l'éducation des consommateurs;
- soutenir l'information émise par le secteur de l'habitation usinée sur les questions liées au logement des populations des Premières nations;
- améliorer la capacité des Premières nations à adopter leurs propres politiques, programmes et plans;
- faire intervenir les collectivités des Premières nations et leurs membres dans l'aspect de la production des maisons usinées;
- promouvoir les efforts que les propriétaires-occupants des Premières nations devraient déployer pour s'occuper de leurs logements en instaurant et en soutenant un programme d'éducation mettant l'accent sur l'entretien des maisons usinées et les travaux de réparation;
- rendre l'habitation usinée plus concurrentielle dans le contexte des Premières nations;
- créer des mécanismes d'interaction et de résolution des conflits entre les Premières nations et le secteur de l'habitation usinée, ce qui favoriserait une plus grande transparence sur le plan des transactions et une communication plus étroite entre les représentants des Premières nations (y compris les politiciens et les professionnels de l'habitation), les producteurs de maisons usinées, les fournisseurs et les détaillants.

CONCLUSION

En réunissant les représentants des collectivités des Premières nations et du secteur de l'habitation usinée de la région de l'Atlantique, on a favorisé une meilleure compréhension des perceptions, des besoins et des possibilités. Cela pourrait aider les Premières nations, le secteur de l'habitation usinée et les organismes qui offrent des programmes à améliorer l'accès au logement et l'offre de logements dans les collectivités des Premières nations.

Directrice de projet de la SCHL : Susan I. Fortune

Chercheuse : Dr Ausra Burns, agrégée de recherche, Rural and Small Town Programme, Université Mount Allison

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

63973